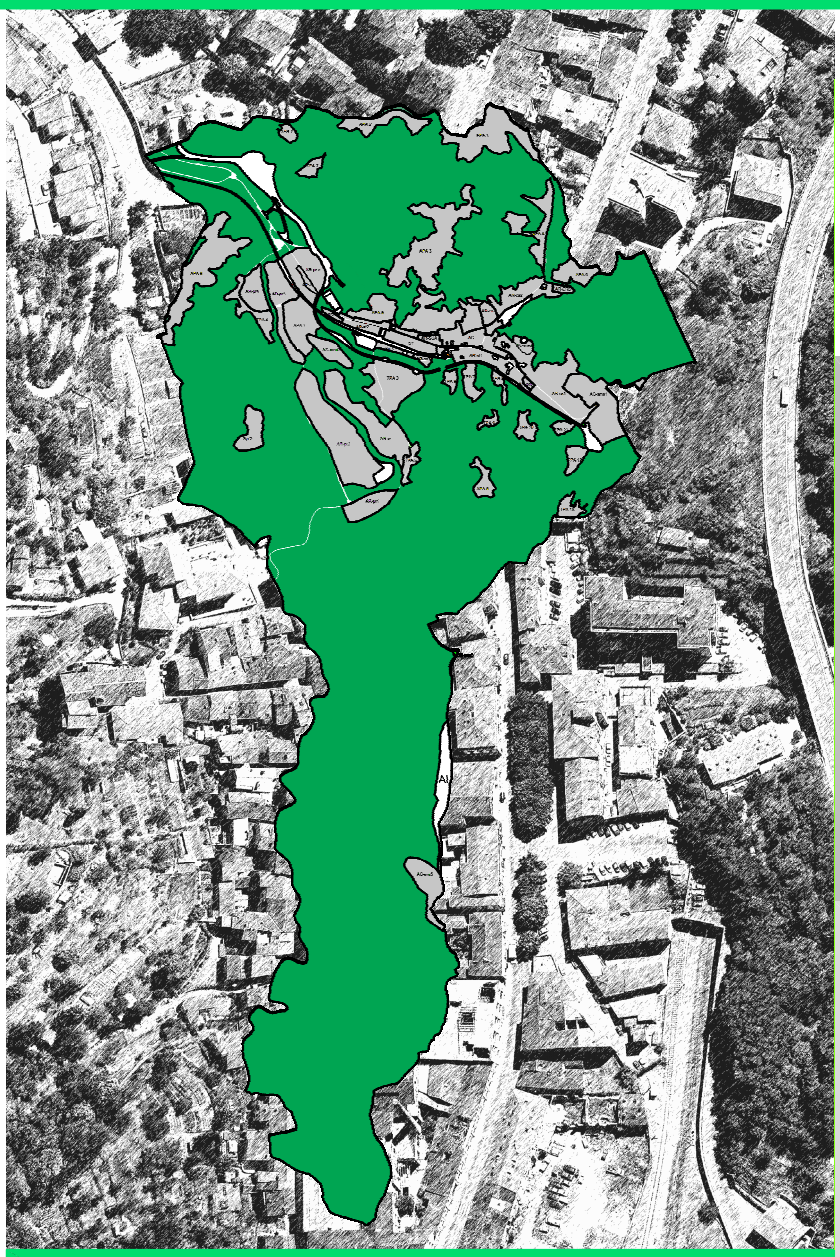
struttura del piano

elaborato **Sp 7**

provincia di Savona **comune di Altare**
Piano Urbanistico Comunale



il sindaco
Davide Berruti

coordinatore
Giuseppe Olcese ingegnere

incaricati
Dario Filippi geologo

collaboratori
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto
Lorenzo Zaccarini

Struttura del Piano: determinazione del peso insediativo e bilancio standard

luglio 2014



progetto preliminare

1 STRUTTURA DEL PIANO

1.1 Elaborati e contenuti della struttura del piano e del presente elaborato

La struttura del piano si compone di vari elaborati costituiti sia da tavole grafiche relative alla suddivisione del territorio in ambiti di conservazione e di riqualificazione e distretti di trasformazione, sia di elaborati di testo contenenti la disciplina urbanistica del territorio con riferimento agli ambiti individuati nella cartografia.

Costituiscono pertanto la Struttura del Piano i seguenti elaborati:

Tavole grafiche

codice tavola	titolo	scala
Tav. SP 1a	*ambiti e distretti, servizi pubblici, su base C.T.R. Parte superiore*	scala 1:5000
Tav. SP 1b	*ambiti e distretti, servizi pubblici, su base C.T.R. Parte inferiore*	scala 1:5000
Tav. SP 2a	*ambiti e distretti, servizi pubblici, su base CATASTALE parte superiore*	scala 1:5000
Tav. SP 2b	*ambiti e distretti, servizi pubblici, su base CATASTALE parte inferiore*	scala 1:5000
Tav. SP3	*ambiti e distretti, servizi pubblici, su base ortofoto centro abitato*	Scala 1:2000
Tav. SP 4a	*ambiti e distretti– sovrapposizione con il PTCP assetto insediativo – proposte di variante al PTCP parte superiore*	scala 1:5000
Tav. SP 4b	*ambiti e distretti– sovrapposizione con il PTCP assetto insediativo –parte inferiore*	scala 1:5000
Tav. SP 5	*ambiti e distretti,* – sovrapposizione con il PAI	scala 1:5000
Tav. SP 6	Disciplina Paesistica di Livello Puntuale – classificazione degli edifici	Scala 1:2000

Elaborati di testo

codice elaborato	titolo
elab. SP 7	Struttura del Piano - determinazione del peso insediativo e bilancio standard
elab. SP 8	Norme generali – Norme di settore – Flessibilità di piano
elab. SP 9	Norme di conformità e di congruenza -margini di flessibilità
elab. SP 10	Disciplina dei servizi pubblici
elab. SP 11	Disciplina paesistica di livello puntuale

Fanno inoltre parte della struttura del Piano la cartografia e le norme geologiche (allegato alle norme di settore)

Il presente elaborato contiene la determinazione del peso insediativo di P.U.C. e il bilancio degli standard esistenti e di progetto.

2 PESO INSEDIATIVO E BILANCIO DEI SERVIZI

2.1 Determinazione del peso insediativo

Ai fini della determinazione del peso insediativo del territorio comunale derivante dalle scelte di PUC occorre far riferimento, come punto di partenza, alle indagini effettuate nella descrizione fondativa relative al capitolo 2 (sistema insediativo) da cui si desumono i dati della popolazione al momento della redazione del PUC (anno di riferimento 2010).

Dai dati contenuti nella Descrizione Fondativa, si desume che l'attività edilizia ha avuto negli ultimi anni una moderata intensità, e il PRG vigente è stato attuato per lo più nel completamento dell'area produttiva, nell'edilizia pubblica e nell'attuzione di SUA ancorchè non completa.

Peso insediativo esistente

Il peso insediativo esistente è valutato dal PUC come segue:

- abitanti residenti anno 2010 (valori di riferimento della descrizione fondativa)
- abitanti fluttuanti secondo stima dell'osservatorio turistico della Regione Liguria (seconde case)
- attività produttive (in termini di fabbisogno di standard)

Gli abitanti residenti secondo i dati della descrizione fondativa sono pari a **2.156** unità, dato abbastanza stabile negli ultimi anni (da statistica anno 2011 si registra un calo a 2.127 unità, ma si considera comunque come riferimento il dato 2010 in quanto abbastanza stabile nei quattro anni precedenti e maggiormente cautelativo).

Gli abitanti in seconde case sono stati stimati, nel documento “il fenomeno delle seconde case in Liguria” redatto dall'Osservatorio turistico della Regione Liguria nel 2009, in 71 abitazioni, corrispondenti a circa **295** posti letto.

Le presenze attuali in strutture turistico-ricettive si possono considerare trascurabili per il Comune di Altare essendo presente solo una locanda.

Per quanto riguarda le attività produttive risultano insistere sul territorio del comune 55 attività industriali con **921** addetti pari al 76,18% della forza lavoro occupata, 42 attività di servizio con **88** addetti pari al 7,28% della forza lavoro occupata, altre 48 attività di servizio con **142** addetti pari al 11,75% della forza lavoro occupata e 23 attività amministrative con **58** addetti pari al 4,80% della forza lavoro occupata.

Pertanto il peso insediativo residenziale di partenza è pari a **2456 abitanti,** suddivisi in **2.156 residenti** e **295 fluttuanti** (seconde case).

Per la verifica del fabbisogno di standard da attribuire agli insediamenti produttivi esistenti, viene applicato il D.M. 68 che prevede la dotazione del 10% dell'intera superficie destinata ad attività produttiva per parcheggi e verde.
Pertanto la superficie totale di tali insediamenti, così come cartografata nelle tavole di piano, (ex zona D2) risulta pari a circa **mq 297.300** con un conseguente fabbisogno di standard pari **29.730 mq** (verde e parcheggi).
Inoltre il PUC individua altre due zone produttive esistenti, precedentemente inserite dal PRG nel tessuto abitativo, per una superficie complessiva pari a **mq 8.230** con un conseguente fabbisogno di standard pari **823 mq** (verde e parcheggi).
Pertanto il fabbisogno di standard complessivo derivante da **attività produttive** esistenti è pari a 29.730+823 mq per un totale di **30.553 mq.** Di esso si dà conto nel bilancio generale.
Per quanto riguarda le previsioni di PUC, gli incrementi ammessi negli ambiti AR-pr e AR- pr-C, dovranno conseguire il corrispondente standard ai sensi dell'Art.13 delle norme generali. Pertanto non incidono sul bilancio.

Peso insediativo di progetto

Il calcolo degli abitanti di progetto, ovvero derivanti dalle previsioni insediative del PUC, è stato effettuato con una metodologia analitica, che ha dato luogo alle tabelle riportate in calce.
La metodologia adottata per la definizione del peso insediativo di progetto è stata la seguente:

Sezione 1: ambiti già edificati di consolidamento aventi attribuzione di indice utilizzabile per nuove costruzioni o ampliamenti (AR-cs):

Viene individuato un tetto massimo per ogni ambito di SA realizzabile sia per nuove costruzioni che per ampliamenti sulla base del quale vengono calcolati gli standard di progetto sulla base 18 mq/abitante.

Sezione 2: Ambiti agricoli e di presidio

Per questi territori si è assunto convenzionalmente che il peso insediativo totale derivante dal calcolo della Superficie territoriale dei singoli ambiti moltiplicato per il relativo indice, possa essere ridotto del 60%. Tale fattore di riduzione è motivato dalla estesa superficie da asservire e dal fatto che alcuni territori non sono facilmente insediabili, per via delle condizioni di accessibilità, esposizione, acclività, nonché dalla presenza di zone boscate.
Per questi territori lo standard è ridotto rispetto a quello delle zone residenziali e pertanto gli abitanti insediabili danno luogo ad un diverso fabbisogno in ragione di 6mq/ab (Art. 13 norme generali).

Sezione 3: Ambiti o distretti soggetti a obbligo di PUO o di PdCC unitario

Il peso insediativo è determinato dalla norma di Piano e concorre alla determinazione del peso insediativo globale ma lo standard viene reperito direttamente nell'ambito dell'intervento e quindi non incide sul bilancio.

Ampliamenti edifici esistenti

Questo fattore generalmente viene considerato trascurabile nei bilanci dei PUC. Tuttavia si può stimare un peso insediativo "probabile" derivante da tali interventi al fine di affinare ulteriormente la verifica del peso insediativo globale. Viene determinato pertanto valutando una applicabilità al 40% della popolazione per esclusione del centro storico. Le percentuali medie di ampliamenti una tantum (graduate nelle varie zone) sono ulteriormente condizionate dai parametri e dalle condizioni urbanistiche imposte dalle norme di conformità. Sono quindi state considerate come incremento medio della popolazione considerata, pari al 5%.

L'esigenza di attrezzature di interesse generale non si ritiene debba essere soddisfatta all'interno del territorio comunale, di piccole dimensioni, in quanto lo stesso fa riferimento, per tali attrezzature, a maggiori centri limitrofi, come quello di Cairo Montenotte.

Si riportano in calce le tabelle per la determinazione analitica dei pesi insediativi.
Il bilancio complessivo dei pesi esistenti e di progetto confrontato con i servizi esistento e di progetto, fornisce sulla base dei dati e della metodologia sopra evidenziati, un saldo positivo pari a **69.433 mq**, con una valutazione di servizi esistenti e di progetto pari a **144.922 mq** .

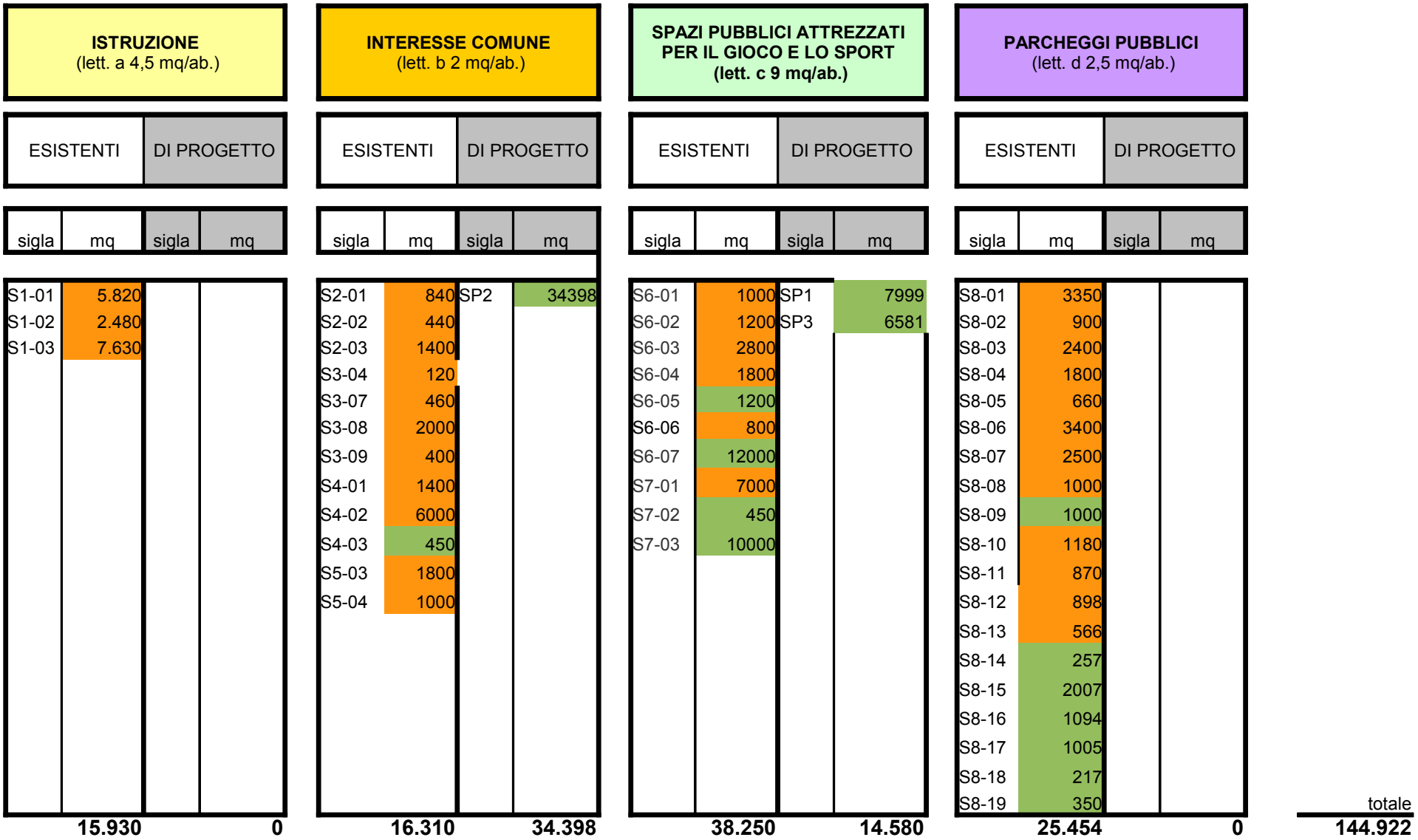
2.2 Il bilancio dei servizi (zone S)

La tabella di bilancio dei servizi della situazione esistente (cfr, descrizione fondativa) mostra una situazione nettamente favorevole anche se sbilanciata sulle singole categorie di servizi. Risulterebbe di fatto carente l'istruzione a fronte di sovrabbondanza di verde e interesse comune.
Il progetto di piano prevede tre nuove aree da destinare a servizi, due a verde attrezzato e sport, e una zona per il culto (monastero induista) per la quale è in corso la procedura di approvazione di un progetto di ampliamento e consolidamento dell'insediamento già esistente.

La tabella complessiva del bilancio dei servizi esistenti e di progetto riportata di seguito mostra, suddivisi per categorie di abitanti residenti e fluttuanti, esistenti e futuri, sulle quattro categorie previste dal D.M. 2 aprile 68, un saldo complessivo nettamente positivo.

Il bilancio ha tenuto conto della presenza degli abitanti fluttuanti in ragione dei dati reperiti circa la presenza di seconde case. Lo standard è stato calcolato secondo il peso insediativo globale, comprensivo cioè degli abitanti fluttuanti, cui è stata attribuita la stessa valenza in termini di fabbisogno, attribuita ai residenti.

Tabella dei servizi esistenti e di progetto (ZONE S art. 3 DM 2/4/68)



ISTRUZIONE (lett. a 4,5 mq/ab.)			
ESISTENTI		DI PROGETTO	
sigla	mq	sigla	mq
S1-01	5.820		
S1-02	2.480		
S1-03	7.630		
	15.930		0

INTERESSE COMUNE (lett. b 2 mq/ab.)			
ESISTENTI		DI PROGETTO	
sigla	mq	sigla	mq
S2-01	840	SP2	34398
S2-02	440		
S2-03	1400		
S3-04	120		
S3-07	460		
S3-08	2000		
S3-09	400		
S4-01	1400		
S4-02	6000		
S4-03	450		
S5-03	1800		
S5-04	1000		
	16.310		34.398

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT (lett. c 9 mq/ab.)			
ESISTENTI		DI PROGETTO	
sigla	mq	sigla	mq
S6-01	1000	SP1	7999
S6-02	1200	SP3	6581
S6-03	2800		
S6-04	1800		
S6-05	1200		
S6-06	800		
S6-07	12000		
S7-01	7000		
S7-02	450		
S7-03	10000		
	38.250		14.580

PARCHEGGI PUBBLICI (lett. d 2,5 mq/ab.)			
ESISTENTI		DI PROGETTO	
sigla	mq	sigla	mq
S8-01	3350		
S8-02	900		
S8-03	2400		
S8-04	1800		
S8-05	660		
S8-06	3400		
S8-07	2500		
S8-08	1000		
S8-09	1000		
S8-10	1180		
S8-11	870		
S8-12	898		
S8-13	566		
S8-14	257		
S8-15	2007		
S8-16	1094		
S8-17	1005		
S8-18	217		
S8-19	350		
	25.454		0

totale 144.922

VALENZA NORMALE

VALENZA AL DOPPIO DEL REALE IN QUANTO SITUATO IN ZONA ASSIMILABILE ALLE ZONE A E B DEL DM 68

sezione 1: ambiti di riqualificazione con attribuzione di I.U.I.

ambito	Sup.ambito	IUI mq/mq	Sup.Ag. Max Realizzabile nell'ambito da norma di conformità	abitanti insediabili	fabbisogno standard
AR-cs 1	98.431	0,05	900,00	36,00	648
AR-cs 2	78.282	0,05	700,00	28,00	504
AR-cs 3	5.809	0,05	100,00	4,00	72
totale				68,00	1224

sezione 2: ambiti agricoli e di presidio

ambito	Sup. ambito	Sup.teorica asservibile in ragione del fattore di riduzione del 60%	IUI mq/mq	Sup.Ag. realizzabile	abitanti insediabili	fabbisogno standard
APA1	102.221	40.888	0,01	408,88	16	98
APA2	42.912	17.165	0,01	171,65	7	41
APA3	215.781	86.312	0,01	863,12	35	207
APA4	56.722	22.689	0,01	226,89	9	54
APA5	30.985	12.394	0,01	123,94	5	30
APA6	126.394	50.558	0,01	505,58	20	121
APA7	59.414	23.766	0,01	237,66	10	57
APA8	20.988	8.395	0,01	83,95	3	20
APA9	36.650	14.660	0,01	146,60	6	35
TPA1	10.283	4.113	0,005	20,57	1	5
TPA2	13.261	5.304	0,005	26,52	1	6
TPA3	89.236	35.694	0,005	178,47	7	43
TPA4	33.085	13.234	0,005	66,17	3	16
TPA5	14.043	5.617	0,005	28,09	1	7
TPA6	10.453	4.181	0,005	20,91	1	5
TPA7	20.281	8.112	0,005	40,56	2	10
TPA8	9.895	3.958	0,005	19,79	1	5
TPA9	7.707	3.083	0,005	15,41	1	4
TPA10	17.938	7.175	0,005	35,88	1	9
TPA11	9.366	3.746	0,005	18,73	1	4
TPA12	17.621	7.048	0,005	35,24	1	8
TPA13	17.535	7.014	0,005	35,07	1	8
totali	962.771	385.108		2.621,67	105	629

sezione 3: ambiti soggetti a obbligo di PUO/SUA e Progetto unitario o PdCC

ambito	destinazione	Sup.ambito	S.A. Max Realizzabile nell'ambito da norma di conformità	abitanti insediabili	fabbisogno standard	note
AR-SUA	mista	7.678	17200		10.733	Dati da SUA vigente
AR-co	residenziale	15.786	750	30	540	PdCC unitario
AR-pr-c	produttiva/commerciale	55.317	2500		1.426	obbligo di progetto unitario – calcolato come 50% commerciale e 50% produttivo
AR-ERS	residenziale sociale/convenzionata	6.172	1000	40	720	obbligo di PdCC
DT	residenziale prevalente	22.138	12170	487	8.762	obbligo di PUO – calcolato come tutto residenziale
totali		107.091	21450	557	22.182	

nota: la previsione di standard è puramente teorica, al fine di stimare i pesi che ne derivano. Laddove sono previste più funzioni insediabili gli standard effettivi da reperire saranno determinati in sede progettuale, in quanto per questi interventi l'equilibrio tra standard e pesi insediativi si deve ottenere all'interno dell'ambito, mai soggetto a titolo edilizio diretto.

ampliamenti edifici esistenti

popolazione residente 1991	popolazione residente fattore di riduzione 40% per esclusione centro storico	abitanti insediabili	fabbisogno standard
2448	979,2	5%popolazione derivante da ampliamenti in ragione dei parametri e delle limitazioni urbanistiche 49	881

nota: si prevede che gli ampliamenti una tantum previsti dal PUC essendo condizionati dai parametri relativi all'altezza e alle distanze, non possano essere generalmente applicabili a tutti gli edifici ove questa possibilità è ammessa. Considerando escluso il centro storico, ove non sono sostanzialmente ammessi ampliamenti, e le abitazioni realizzate dopo il 94,si può stimare che l'incremento percentuale di abitanti sia pari al 5% della metà degli abitanti residenti al 1991.

BILANCIO STANDARD ZONE S (servizi - lett. a, b, c, d art. 3 DM 2/4/68)

		NUMERO ABITANTI	ISTRUZIONE (lett. a 4,5 mq/ab.)				INTERESSE COMUNE (lett. b 2mq/ab.) (6mq/ab. Zone E Art. 4)				SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT (lett. c 9mq/ab.)				PARCHEGGI PUBBLICI (lett. d 2,5mq/ab.)				TOTALE STANDARD SERVIZI				
			FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO	ESISTENTI	DI PROGETTO	SALDO	FABBISOGNO GLOBALE	ESISTENTI	DI PROGETTO	TOTALE STANDARD DI PIANO (esistenti e di progetto)	SALDO POSITIVO
RESIDENTI +FLUTTUANTI	ATTUALI RES	2.156	9.702				4.312				19.404				5.390				38.808,0				
	ATTUALI FLUT	295	non incide sui fluttuanti				non incide sui fluttuanti				2.655				738				3.392,5				
	FUTURI ZONE cS DA INDICE	68	306				136				612				170				1.224,0				
	FUTURI APA/TPA	105	0				630				0				0				630,0				
	FUTURI AMPLIAMENTI UNA TANTUM	49	221				98				441				123				882,0				
PRODUTTIVO	ATTUALE																		30.553,0				
	TOT	2.673	10.229	15.930		5.702	5.176	16.310	34.398	45.532	23.112	38.250	14.580	29.718	6.420	25.454		19.034	75.490	95.944	48.978	144.922	69.433

NOTA: PER GLI ABITANTI FLUTTUANTI LO STANDARD VIENE CONSIDERATO SOLO PER PARCHEGGI E VERDE IN QUANTO TALE PESO INSEDIATIVO NON INCIDE SU ISTRUZIONE E INTERESSE COMUNE
NOTA: LE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI PROGETTO DOVRANNO CONSEGUIRE ALL'INTERNO DEL PROGETTO IL CORRISPONDENTE STANDARD, NON INCIDENDO SUL BILANCIO

PESO INSEDIATIVO GLOBALE residenziale

sezione	RESIDENZIALE	RES. AGRICOLO	totale
SEZIONE 1 (ambiti di riqualificazione non soggetti a PUO e ampliamenti esistente)	68		**68**
SEZIONE 2 (ambiti agricoli)		105	**105**
SEZIONE 3 (ambiti di riqualificazione soggetti a PUO escluso SUA approvato	557		**557**
ampliamenti edifici esistenti	49		**49**
peso insediativo di progetto del PUC	**674**	**105**	**779**

peso insediativo esistente	totale
abitanti residenti	**2156**
abitanti fluttuanti	**295**
abitanti da SUA approvato in corso di realiz.	**465**
	2916

peso insediativo totale (esistente e di progetto)	**3695**

note: .
il dato della sezione 3 non comparirà nel bilancio dei servizi in quanto il PUO deve reperire gli standard all'interno dell'ambito